jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2006/1/10 5Ob294/05d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.01.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der Grundbuchssache des Antragstellers Friedrich D*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Riha, Rechtsanwalt in Wien, wegen Einverleibung des Eigentumsrechts und anderer Grundbuchshandlungen ob Anteilen an der Liegenschaft EZ *****, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. Oktober 2005, AZ 47 R 621/05d, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 22. Juni 2005, TZ 2116/05, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Angelika K*****, ist sub B-LNR 16 einverleibte Miteigentümerin von 1520/23770-Anteilen der Liegenschaft EZ ***** (Grundstücksadresse S*****gasse 16), mit welchen Wohnungseigentum an Top 5 untrennbar verbunden ist. Angelika K***** veräußerte mit Kaufvertrag vom 3. 3. 2005 dieses Wohnungseigentumsobjekt an die G***** KEG und diese mit Kaufvertrag vom 30. 3. 2005 an den Antragsteller. Beide Kaufverträge enthalten einen Vertragspunkt 3.5., welcher wie folgt lautet:

„Eine Verbücherung dieses Vertrages darf nur erfolgen, wenn der gesamte Kaufpreis bei dem Vertragsverfasser und Treuhänder erlegt wurde; dieser Nachweis ist dem Grundbuchsgericht nicht zu erbringen."

Der Antragsteller begehrte mit seiner Eingabe vom 14. 6. 2005 zu TZ 2116/05 des Erstgerichts u.a. aufgrund der Kaufverträge vom 3. 3. und 30. 3. 2005 die Einverleibung seines Eigentumsrechts an den mit Wohnungseigentum an Top 5 untrennbar verbundenen 1520/23770-Anteilen der Liegenschaft EZ ***** im Rang TZ 899/05, die Löschung der Ersichtlichmachung eines Belastungs- und Veräußerungsverbots sowie im Lastenblatt die Einverleibung eines Pfandrechts, die Löschung einer Dienstbarkeit und eines Belastungs- und Veräußerungsverbots.

Das Erstgericht wies diesen Antrag ab. Nach Punkt 3.5. der Kaufverträge dürfe eine Verbücherung erst erfolgen, wenn der gesamte Kaufpreis beim Vertragsverfasser und Treuhänder erlegt worden sei. Diesen Nachweis habe der Antragsteller nicht erbracht. Aus der in den Kaufverträgen enthaltenen weiteren Regelung, wonach dieser Nachweis dem Grundbuchsgericht nicht zu erbringen sei, könne der Antragsteller nichts gewinnen, weil es den Vertragsparteien nicht zustehe, Vereinbarungen über die formellen Voraussetzungen einer Grundbuchseintragung zu treffen.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Ähnlich wie in dem der Entscheidung 5 Ob 317/00d zugrundegelegen Kaufvertrag könnten die Vertragsparteien mit den Vertragspunkten 3.5. nicht bloß eine interne, an den Vertragsverfasser und Treuhänder gerichtete Weisung beabsichtigt, sondern vielmehr bezweckt haben, den Verbücherungsanspruch des Käufers vom Nachweis der vollständigen Kaufpreiszahlung abhängig zu machen. Es hätte dann aber der Eintritt dieser Bedingung durch eine den Vorschriften der §§ 26 ff GBG entsprechenden Urkunde erbracht werden müssen. Das Erstgericht habe das Eintragungsbegehren demnach zu Recht abgewiesen.Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Ähnlich wie in dem der Entscheidung 5 Ob 317/00d zugrundegelegen Kaufvertrag könnten die Vertragsparteien mit den Vertragspunkten 3.5. nicht bloß eine interne, an den Vertragsverfasser und Treuhänder gerichtete Weisung beabsichtigt, sondern vielmehr bezweckt haben, den Verbücherungsanspruch des Käufers vom Nachweis der vollständigen Kaufpreiszahlung abhängig zu machen. Es hätte dann aber der Eintritt dieser Bedingung durch eine den Vorschriften der Paragraphen 26, ff GBG entsprechenden Urkunde erbracht werden müssen. Das Erstgericht habe das Eintragungsbegehren demnach zu Recht abgewiesen.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil der Oberste Gerichtshof bislang erst zu 5 Ob 317/00d in einen ähnlich gelagerten Sachverhalt entschieden habe, weshalb zur hier maßgeblichen Rechtsfrage noch keine gefestigte Judikatur vorliege.

Gegen den Beschluss des Rekursgerichts richtet sich derRevisionsrekurs des Antragstellers mit dem Begehren auf Abänderung im Sinn der Bewilligung der begehrten Grundbuchseintragungen. Der Antragsteller macht geltend, die Vertragspunkte 3.5. der Kaufverträge seien bloße Anweisungen an den Vertragsverfasser, die Verbücherung erst nach Erlag des Kaufpreises zu beantragen. Die Vertragsparteien hätten aus Vereinfachungsgründen vereinbart, dass der Nachweis des Kaufpreiserlags dem Grundbuchsgericht nicht zu erbringen sei.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist - entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts - unzulässig, weil der erkennende Senat bereits zu 5 Ob 317/00d = bbl 2001, 118 = Jus-Extra OGH-Z 3127 = NZ 2002, 61 (Hoyer) = SZ 74/7 einen vergleichbaren Sachverhalt eingehend beurteilt hat und diese mehrfach veröffentliche Entscheidung in der Lehre auch nicht auf Kritik gestoßen ist (vgl RIS-Justiz RS0103384); Die Zurückweisung eines ordentlichen Revisionsrekurses wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage ist nur kurz zu begründen (§ 75 Abs 2 GBG iVm § 71 Abs 3 AußStrG nF)Der Revisionsrekurs ist - entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts - unzulässig, weil der erkennende Senat bereits zu 5 Ob 317/00d = bbl 2001, 118 = Jus-Extra OGH-Z 3127 = NZ 2002, 61 (Hoyer) = SZ 74/7 einen vergleichbaren Sachverhalt eingehend beurteilt hat und diese mehrfach veröffentliche Entscheidung in der Lehre auch nicht auf Kritik gestoßen ist vergleiche RIS-Justiz RS0103384); Die Zurückweisung eines ordentlichen Revisionsrekurses wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage ist nur kurz zu begründen (Paragraph 75, Absatz 2, GBG in Verbindung mit Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG nF):

1. Aufschiebend bedingte Rechte können nach hLuRsp vor Eintritt der Bedingung im Grundbuch nicht eingetragen werden (RIS-Justiz RS0060269, insbesondere [T4]; Hinteregger in Schwimann^3 Vor §§ 431-446 ABGB Rz 19;Spielbüchler in Rummel^3 § 431 ABGB Rz 9 mwN). Wird der Rechtserwerb von einer aufschiebenden Bedingung, insbesondere der Erbringung einer Gegenleistung abhängig gemacht, ist für die Einverleibung auch der Eintritt der Bedingung urkundlich nachzuweisen (vgl 5 Ob 234/00y; 5 Ob 278/99i; 5 Ob 1022/96).1. Aufschiebend bedingte Rechte können nach hLuRsp vor Eintritt der Bedingung im Grundbuch nicht eingetragen werden (RIS-Justiz RS0060269, insbesondere [T4]; Hinteregger in Schwimann^3 Vor Paragraphen 431 &, #, 45 ;, 446, ABGB Rz 19; Spielbüchler in Rummel^3 Paragraph 431, ABGB Rz 9 mwN). Wird der Rechtserwerb von einer aufschiebenden Bedingung, insbesondere der Erbringung einer Gegenleistung abhängig gemacht, ist für die Einverleibung auch der Eintritt der Bedingung urkundlich nachzuweisen vergleiche 5 Ob 234/00y; 5 Ob 278/99i; 5 Ob 1022/96).

2. Das Grundbuchsgericht hat sich bei der Prüfung eines Gesuchs auf die Auslegung des Wortlauts eines Vertrags zu beschränken (NZ 1993, 241/277; 5 Ob 234/00y). Vertragspunkt 3.5. lautet hier jeweils:

„Eine Verbücherung dieses Vertrages darf nur erfolgen, wenn der gesamte Kaufpreis bei dem Vertragsverfasser und Treuhänder erlegt wurde; dieser Nachweis ist dem Grundbuchsgericht nicht zu erbringen."

In der Entscheidung 5 Ob 317/00d war folgende Vereinbarung zu beurteilen:

"Dieser Kaufvertrag darf erst dann grundbücherlich durchgeführt werden, wenn der gesamte Kaufpreis bezahlt ist. Als Nachweis hiefür dient die Unterfertigung des entsprechenden Grundbuchsgesuches durch den Schriftenverfasser."

Zu letztgenannter Vereinbarung hat der erkennende Senat erwogen, die vertragliche Formulierung lasse offen, ob es sich wirklich nur um die im Liegenschaftsverkehr übliche Anweisung an den mit der Verbücherung beauftragten Schriftenverfasser handele, die Verbücherung erst nach gänzlicher Bezahlung des Kaufpreises zu beantragen. Nach dem Vertragswortlaut könne von den Parteien ebenso beabsichtigt gewesen sein, den Anspruch des Käufers auf Verbücherung seines Eigentums vom Nachweis der vollständigen Bezahlung des Kaufpreises abhängig zu machen. Der Eintritt einer solchen Bedingung sei durch eine den Vorschriften der §§ 26 ff GBG entsprechende Urkunde zu erbringen, was eine abweichende Parteiendispositionen über die Form des dem Grundbuchsgericht zu erbringenden Nachweises ausschließe (5 Ob 317/00d).Zu letztgenannter Vereinbarung hat der erkennende Senat erwogen, die vertragliche Formulierung lasse offen, ob es sich wirklich nur um die im Liegenschaftsverkehr übliche Anweisung an den mit der Verbücherung beauftragten Schriftenverfasser handele, die Verbücherung erst nach gänzlicher Bezahlung des Kaufpreises zu beantragen. Nach dem Vertragswortlaut könne von den Parteien ebenso beabsichtigt gewesen sein, den Anspruch des Käufers auf Verbücherung seines Eigentums vom Nachweis der vollständigen Bezahlung des Kaufpreises abhängig zu machen. Der Eintritt einer solchen Bedingung sei durch eine den Vorschriften der Paragraphen 26, ff GBG entsprechende Urkunde zu erbringen, was eine abweichende Parteiendispositionen über die Form des dem Grundbuchsgericht zu erbringenden Nachweises ausschließe (5 Ob 317/00d).

3. Da sich die beiden genannten Vertragsklauseln nicht in inhaltlich wesentlichen Punkten unterscheiden, steht die Ansicht des Rekursgerichts, der (auch) als Bedingung des Verbücherungsanspruchs des Antragstellers auszulegende Vertragspunkt 3.5. hätte zur Bewilligung des Eintragungsgesuchs den formgerechten Nachweis der vollständigen Zahlung des Kaufpreises erfordert, mit der dargestellten Entscheidung des erkennenden Senats zu 5 Ob 317/00d = bbl 2001, 118 = Jus-Extra OGH-Z 3127 = NZ 2002, 61 (zustimmend Hoyer) = SZ 74/7 in Einklang; der Revisionsrekurs, in dem der Antragsteller keine Gründe geltend macht, die zum Überdenken der dargestellten Rechtsansicht Anlass geben könnten, ist daher unzulässig und zurückzuweisen.

Textnummer

E79599

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00294.05D.0110.000

Im RIS seit

09.02.2006

Zuletzt aktualisiert am

07.12.2011

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at